

中原地产一周楼市统计
2010.03.08-2010.03.14



四川中原物业顾问有限公司
市场研究中心

房地产行业动态
主城区土地市场
商品住宅市场
小结、预测

房地产市场行业动态

行业资讯

- 成都市政府日前下发《关于进一步加强城镇住房保障工作的意见》，同时9000多套保障房点位确定，8月开建

加大廉租住房保障力度，提高保障标准。租赁型经济适用房满两年可申购，申购经适房24个月内交付使用。家庭年收入低于7万元的家庭可购买限价商品房，在成都市工作的外地人也可买。公共租赁住房单身无房大学毕业生可申请，租金原则上比市场租金低10%-40%。棚户区改造可购买部分面积产权。

2010年，成都市中心城区新建的保障性生活住房分布在城区东、西、北三个方位的三环附近，共有四个项目，9000多套保障性住房今年8月动工，预计2011年底竣工，建设规模约79万平方米，其中廉租房约2000套，经济适用房约3000套，限价商品房约4000套。

其中，位于驿都大道旁的粮丰村1、6组拟配建廉租房约500套，经济适用房拟配建约800套，限价房拟配建约2020套；位于光华大道与武青路交叉口的培风村拟配建廉租房约300套，经济适用房拟配建约400套，限价房拟配建约1070套；位于荆竹西路旁的荆竹片区拟配建廉租房约500套，经济适用房拟配建约590套；位于胜天路旁的杨东天片区拟配建廉租房约700套，经济适用房拟配建约1300套，限价房拟配建约990套。

点评：意见中对成都商品房市场影响较大的，为其中首次明确了在成都市工作的外地人也可购买限价房，会使部分符合条件的购房者流向限价房市场。受影响最大的为城东市场，在2010年将建设的总数约4000套的限价房中，城东占了75.3%，三圣花乡板块和东方新城板块将受直接冲击。

- 国土部：出台“国19条”，3月起开展房地产用地专项检查

检查重点包括房地产用地特别是保障性住房用地未经批准擅自改变用途，违规供应土地建设别墅，违反法律法规闲置土地、囤地炒地等。

3月10日，国土部出台《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，共19条，核心思想是整治“囤地”、“炒地”行为。其中规定，土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的70%，

竞买保证金不得低于出让最低价的20%。土地出让成交后，必须在10个工作日内签订出让合同；合同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年，逾期不签订合同的，终止供地、不得退还定金；已签合同不缴纳出让价款的，必须收回土地。

点评：土地市场的政策再次出台，显示政府想从市场供应段调控市场的信心，但是政策从来不缺，差的只是执行力度，各地方政府由于大大受益于土地出让收入，土地政策一般都执行不力，闲置两年多的用地都还在晒太阳，出让金支付也是有空间可以操作，出让用地规模也没有严格限制，比如国家禁止出让的别墅用地、高尔夫用地，在成都还是可以通过一些操作手段取得，而且即使上千亩都可以，双流县刚刚挂牌一宗净用地面积达1000亩的商业居住用地。本次“国19条”的执行程度还有待观察。

- **住建部：今年重点打击变更规划调整容积率问题**

3月11日，住建部印发《住房和城乡建设部稽查办公室2010年工作要点》。据该文件透露，今年的工作重点之一，是配合做好房地产开发领域违规变更规划、调整容积率问题的专项治理工作。同时，该文件中强调要增强城乡规划督察工作。2010年，将增加17个派驻城市和17名督察员，将部派规划督察员派驻城市扩展到68个，督察员人数达到85名。在未来三年，部派城乡规划督察员将派驻到由国务院审批城市总体规划的所有城市。

- **统计局：2月完成房地产开发投资3144亿**

国家统计局公布了2月份的国民经济主要指标数据。2月份，居民消费价格指数同比上涨2.7%，涨幅比上月扩大1.2个百分点。同时，1-2月份城镇完成固定资产投资13014亿元，增长26.6%，房地产开发投资3144亿元，增长31.1%。

- **首条“世界现代田园城市”示范线-天府大道规划已完成；**

- **国土部公示九省市闲置土地处置情况，李泽楷的香港盈科集团旗下子公司、华润、保利、中海等公司被公示；**

- **福布斯榜：龙湖吴亚军超过碧桂园杨惠妍成国内女首富；**

一周话题

中央在两会期间再度祭出政策牌。继“国四条”、“国十一条”等调控政策之后，本周国土资源部

出台了《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，其中明确规定开发商竞买保证金最少两成、拿地后 10 天内必须签合同、一个月内付清地价 50%……

《通知》共 19 条，涉及五方面，主要是落实国务院“11 条”精神，增加保障性为重点的住房建设用地有效供应，提高土地供应和开发利用效率。其中首次提到：政府出让中低价位普通商品房用地，须增加“住房销售价位”等控制性要求。

随着“国 19 条”的出台，人们普遍将其看成是国家自去年出台“国 11 条”以及“国 4 条”后针对房地产的又一记重拳。

其实无论国家层面出台的政策多么好，最终的执行还是落到地方政府的头上，中国有句古话叫“将在外，君命有所不受”，在如今的体制下，地方政府与市场企业之间存在着太多利益的纠缠与博弈。而我们身处的房地产行业的利益焦点最为集中，国家要追求经济的发展和社会的稳定，于是一方面想借助房地产助推经济发展，但是又不能让房价涨得太快以免民怨沸腾。可往往地方政府为了完成国家下达的政治任务以及对于政绩的追求，对房地产行业的依赖很大，所以我们看到了中央、地方、开发商、银行深涉其中，剪不断理还乱。

这次的“国 19 条”如果得到了很好的执行可能会在一定程度上缓解当前的房地产矛盾，但在社会一阵骚动、专家一番吹捧、群众一度期待之后，其结果可能和以前的措施一样——“隔靴搔痒”而已。涉及根本的“招拍挂制度”并未受到太大冲击，更何况这些措施，到了地方的执行情况怎样还要打上一个大大的问号。

末了，专家说：“这些措施综合起来肯定会起到抑制房价的作用……”

-2-

主城区土地市场

两会后第一拍公告发布

主城区：

3月11日成都市发布7宗拍卖出让国有建设用地使用权公告,3宗挂牌出让国有建设用地使用权公告。拍卖出让国有建设用地净用地面积总计444.53亩,合29.64万平方米,总可建面积约89.93万平方米。其中金牛区九里堤千禧花园以西,皇坟以东,规划道路以南地块18.32亩,可建面积3.18万平方米;金牛区曹家巷57号地块5.16亩,可建面积1.38万平方米;青羊区培风村10组、万家湾村6组地块47.15亩,可建面积11.32万平方米;青羊区万家湾村6、7组地块45.25亩,可建面积10.86万平方米;锦江区攀成钢片区、二环路以东、牛沙路以北地块138.84亩,可建面积27.77万平方米;武侯区龙井村4、9组及七里村3、4组地块120.04亩,可建面积22.41万平方米;武侯区七里村4组、龙井村8组及铁佛村3组地块69.78亩,可建面积13.02万平方米。用地性质皆为城镇混合住宅用地(可兼容商业≤10%)。

挂牌出让国有建设用地净用地面积总计214.91亩,合14.33万平方米。其中金牛区高家村5、6、8、9组地块11.44亩,用地性质为公共服务设施用地。高新区剑南大道中段以东,同德路以南,盛拓新西二街以北地块173.29亩。用地性质为二类住宅用地(平均可兼容15%的商业)。南部新区金融总部商务区内,兴民街以北、站华路以东、锦晖西街以南、泰来路以西地块30.18亩,用地性质为商业金融业用地(可兼容20%住宅)。

郊县：

3月11日郫县发布1宗挂牌出让国有建设用地使用权公告。位于郫县新民场镇云凌村九社。净用地面积12.44亩,8294.43平方米,可建面积约为2.07万平方米。

(出让地块具体信息见研究中心公告)

商品住宅市场

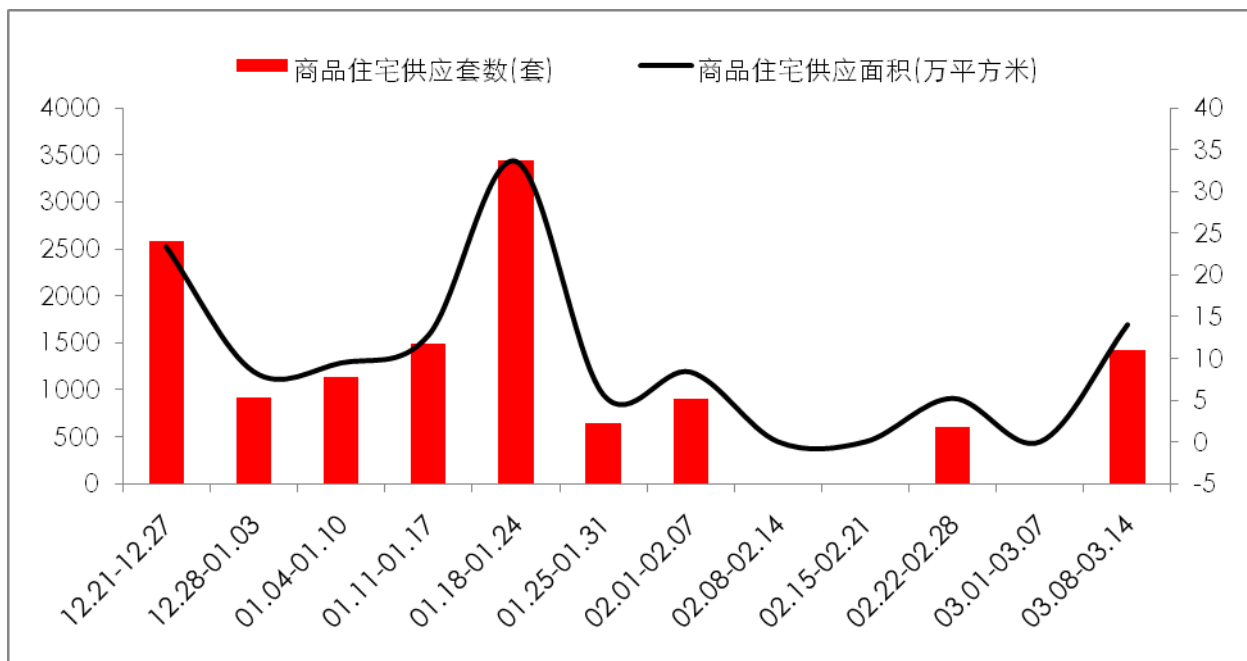
主城区商品住宅供应详情

● 主城区 6 个楼盘集中推出新房源

据房管局数据显示，本周主城区共有 6 个楼盘领取预售许可证。其中城南推新房源的项目有 3 个，城西 2 个，城东只有 1 个。

本周主城区商品住宅供应 1428 套供应面积为 14.03 万平方米。继上周商品住宅零供应后，本周供应量相对井喷，周供应量恢复今年一月平均水平。

图 1：主城区商品住宅供应概况



(数据来源:成都市房管局)

表 1：本周新增预售项目

项目名称	发展商	在推住宅面积 (㎡)	方位	环线	住宅套数	行政区
龙锦文苑	四川博语投资发展有限公司	30163.33	城南	三环外	335	武侯

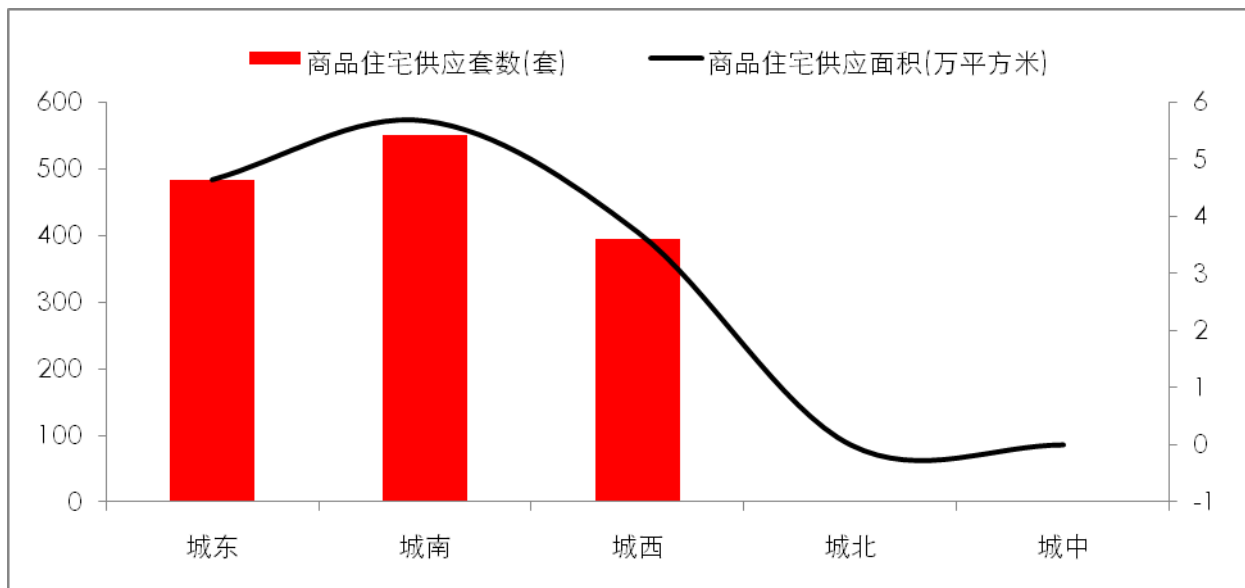
时代·晶科名苑	九龙仓成都	8413.86	城南	三环外	59	高新
望江橡树林二期	四川瑞升实业集团有限公司	46446.17	城东	一环至二环	483	锦江
中海国际社区	中海信和(成都)物业发展有限公司	21246.54	城西	三环外	248	金牛
礼顿山	成都市上普置地有限责任公司	18094.55	城南	三环外	157	高新
凯德风尚	成都信凯实业有限公司	15947.96	城西	三环外	146	青羊

(数据来源:成都市房管局)

● 城南商品住宅供应量居各方位之首

本周新增商品住宅集中在城东、城南和城西三个方位，其中城南供应量最大，新增商品住宅 551 套，供应面积为 5.67 万平方米；城东和城西分别供应商品住宅 483 套和 394 套，供应面积分别为 4.64 万平方米和 3.72 万平方米。本轮推出新房源的楼盘总体量均比较大，后期仍有大量待出售的单位。

图 2: 各方位新增供应概况

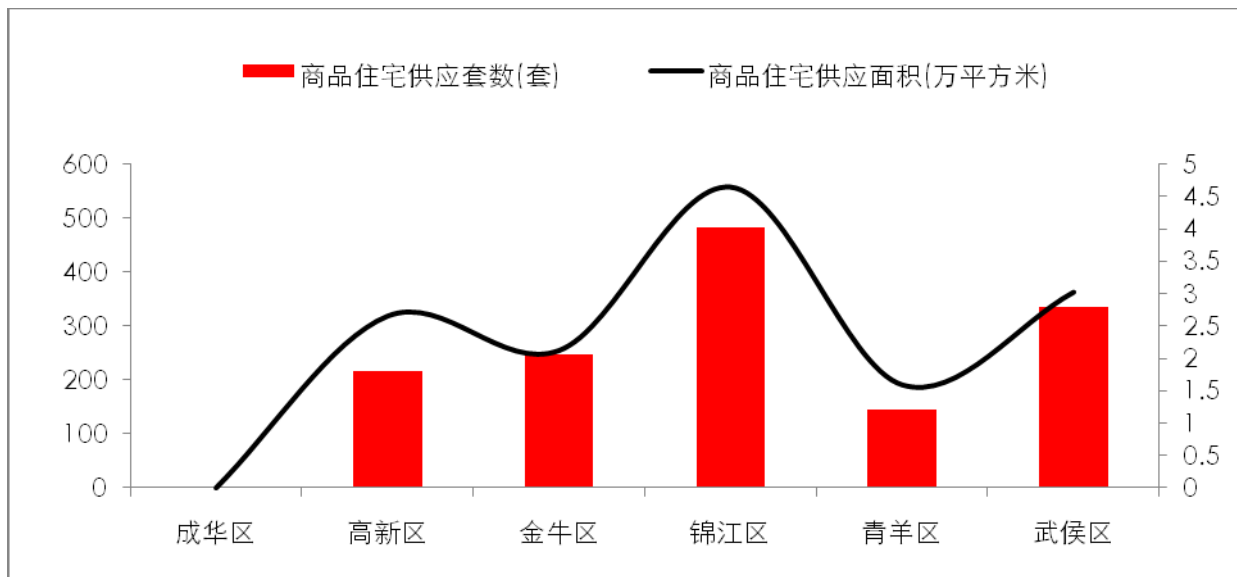


(数据来源:成都市房管局)

● 橡树林推盘量大，锦江区供应量位居第一

锦江区推出商品住宅 483 套，供应面积为 4.64 万平方米，而这些新房源均来自望江橡树林项目。武侯区和金牛区供应量靠后，供应套数分别为 335 套和 248 套，供应面积分别为 3.02 万平方米和 2.12 万平方米。高新区和青羊区分别供应商品住宅 216 套和 146 套，供应面积分别为 2.65 万平方米和 1.59 万平方米。成华区本周暂无新增商品住宅。

图 3: 各行政区新增供应概况

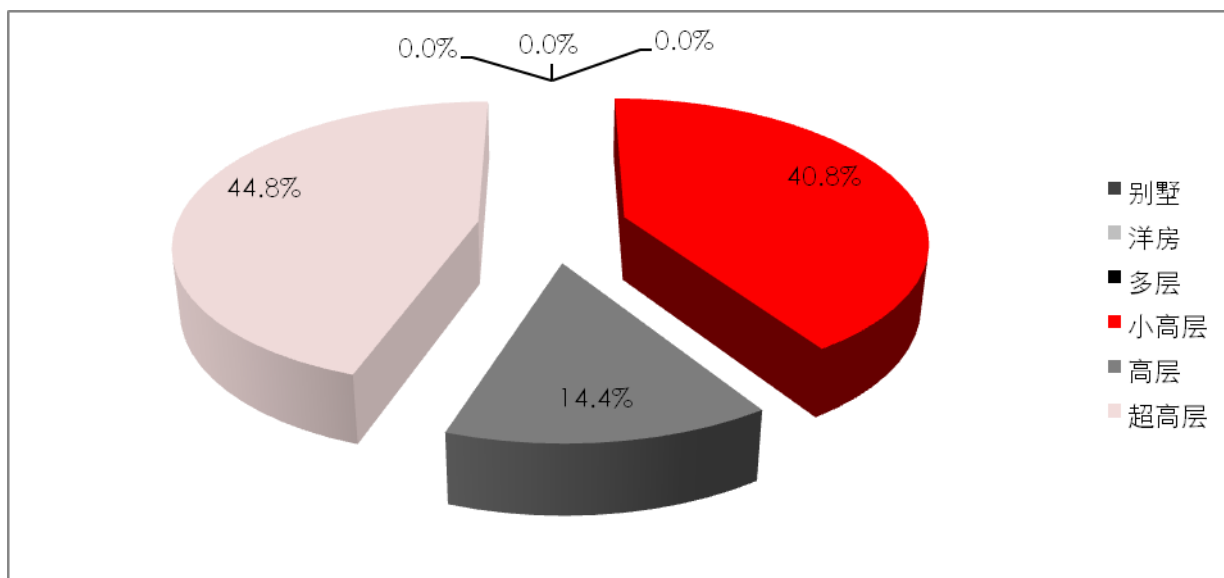


(数据来源:成都市房管局)

● 超高层小高层建筑产品最主流

本周新推产品中，超高层与小高层产品占了供应总量的大部分，其中超高层供应量占比达到 44.8%，小高层则占到 40.8%，高层产品占比为 14.4%，其余低密度产品均无新房源供应。

图 4: 各建筑类型商品住宅供应概况



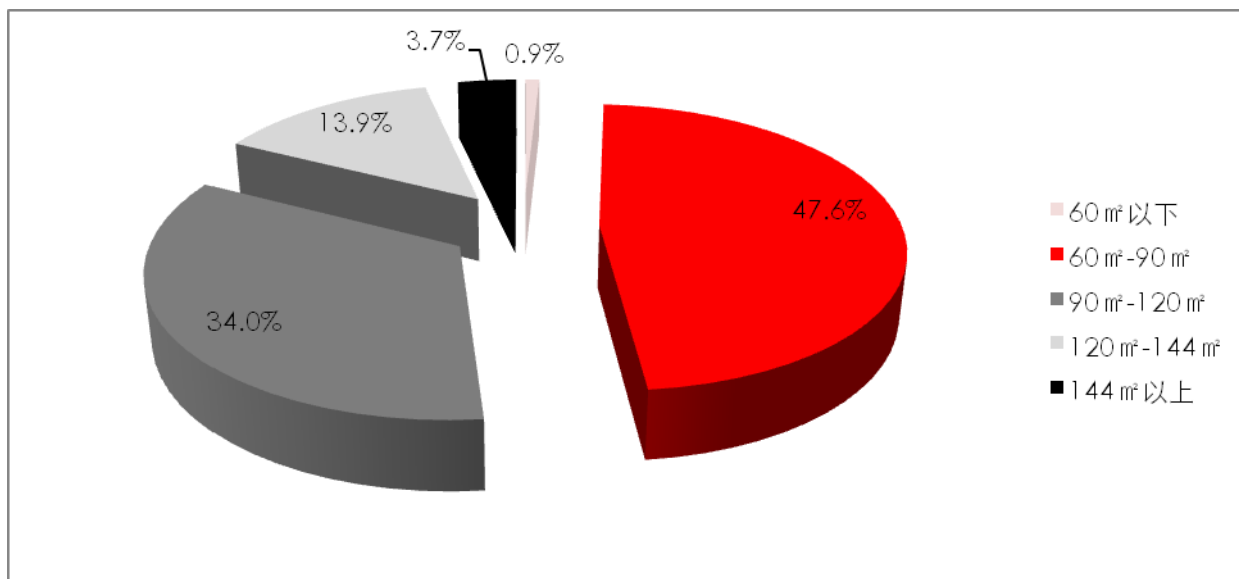
(数据来源:成都市房管局)

● 60 m²-90 m² 户型接近供应总量五成

面积在 60 m²-90 m² 之间的产品供应量仍然为 主流户型，其占比达到 47.6%，接近供应总量的五成。其

次为 90 m²-120 m² 的中等面积的较舒适户型，占比达到 34%。120 m²-144 m² 和 144 m² 以上的大户型分别占比 13.9%和 3.7%。60 m² 以下的小户型供应量相对较少，本周仅有 0.9%。

图 5：各面积段商品住宅供应概况



(数据来源：成都市房管局)

● 重点供应项目点评

中海国际社区项目在本周推出主力户型在 83 m²-92 m² 的小高层产品“观园”，围合式布局在维持容积率的情况下也保证了低密度，宽楼距，采光景观佳的舒适水准。在整个社区的众多产品种类中，“观园”无疑是既注重产品舒适度价格也较为亲民。50-70 万的价格让客户群体范围扩大到初次置业年轻人到改善性置业的中产阶层。另外，中海国际社区 10 万平方米的商业配套目前已经动工，使得项目具有较强竞争力。

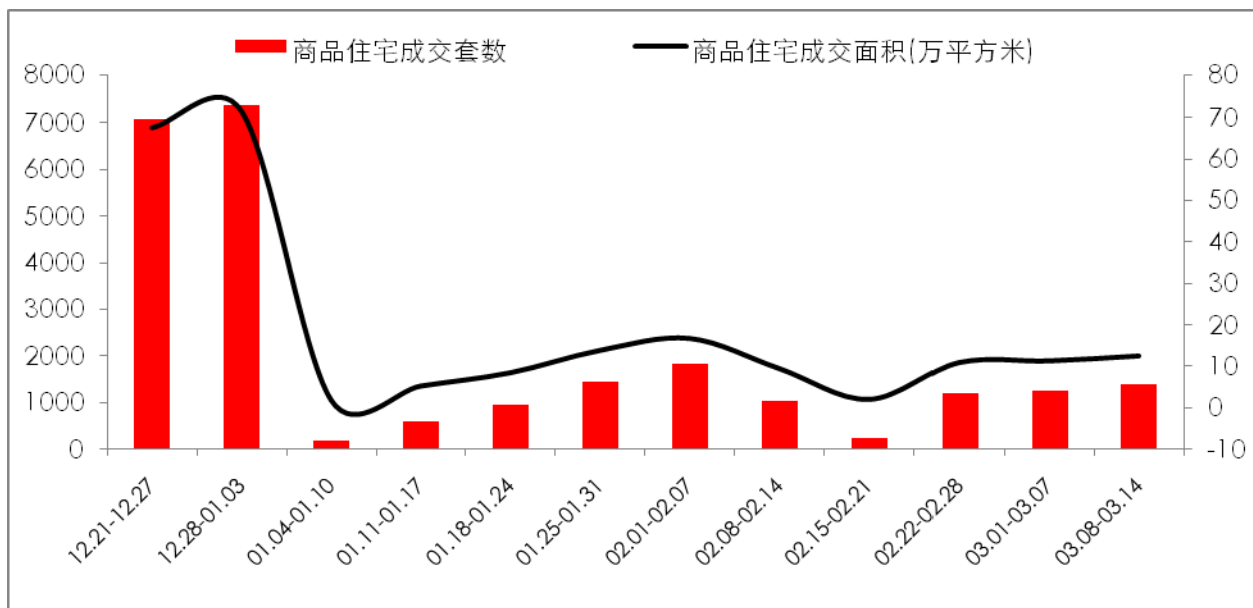
主城区商品住宅成交详情

● 主城区商品住宅成交量缓慢上行

主城区商品住宅成交 1388 套，成交面积为 12.61 万平方米，环比上周波动幅度较小，成交套数与成交面积较上周分别环比增长 11%和 10.42%。

本周成交量仍然无明显波动，成交量走势呈现平滑向上的态势；由于本周供应量的相对井喷，供需比出现波动，供需比值上升至 1.03，商品住宅存量增加 40 套，达到 27305 套。

图 6：主城区商品住宅成交概况

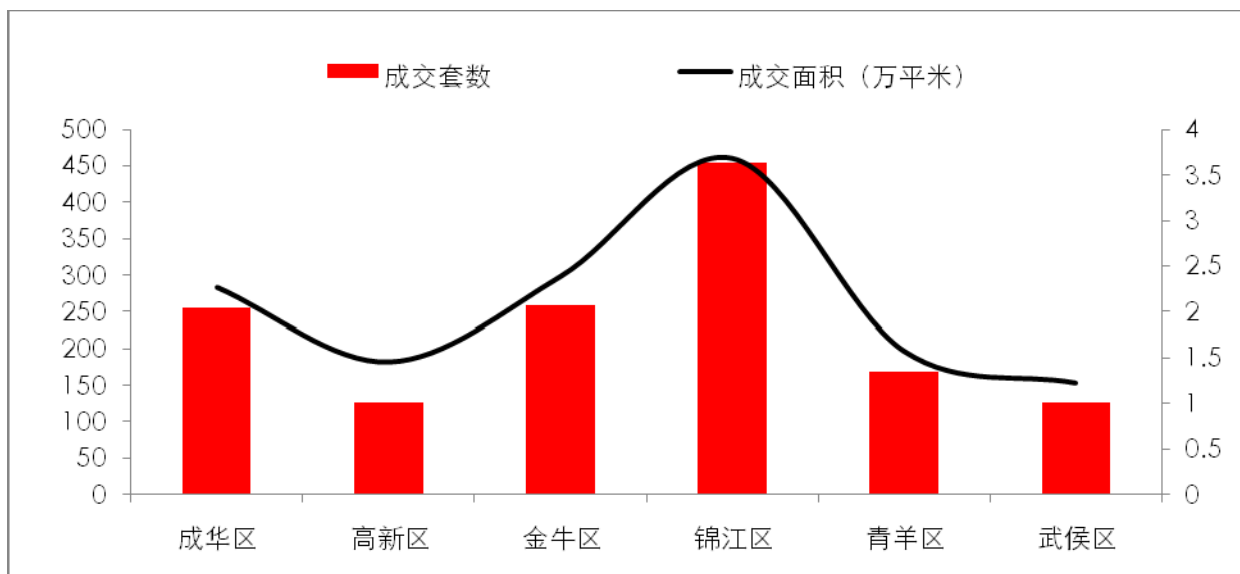


(数据来源：成都市房管局)

● 各行政区成交量涨跌不均

除武侯区成交量与上周一致成交套数为 126 套外，其他行政区成交量均出现涨跌。其中锦江区成交套数达到 454 套，成交面积为 3.69 万平方米，环比上周增长 60.4%，在各行政区中成交量最高。成华区和青羊区成交量也分别环比增长 12.8%和 57%，成交套数分别达到 256 套和 168 套，成交面积分别为 2.27 万平方米和 1.58 万平方米。而高新区和金牛区成交量则分别下降 41.4%和 11.9%，成交套数分别为 126 套和 258 套，成交面积分别为 1.46 万平方米和 2.39 万平方米。

图 7：各行政区商品住宅成交概况



(数据来源：成都市房管局)

表 2：主城区各行政区商品住宅成交量波动概况

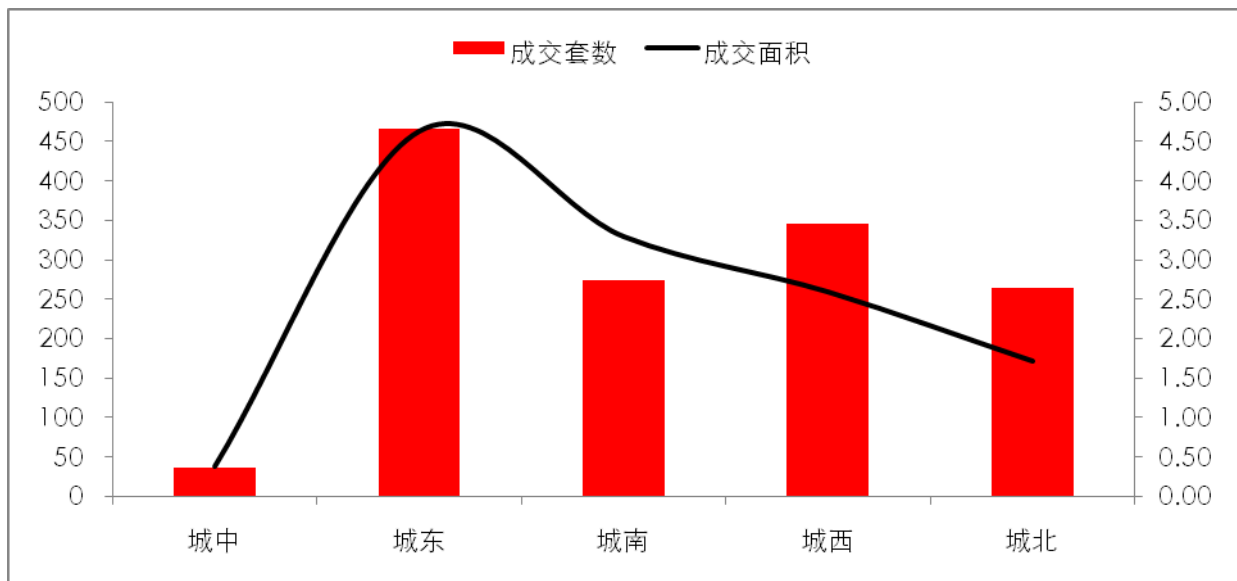
区域	环比涨跌幅
成华区	12.8%
高新区	-41.4%
金牛区	-11.9%
锦江区	60.4%
青羊区	57.0%
武侯区	0.0%

(数据来源：成都市房管局)

● 城东成交量 466 套，创近几周方位成交高位

城东在供应放量的支撑下，创下成交套数 466 套的高位，成交面积为 4.63 万平方米，环比涨幅达到 41.3%。在近两周成交量表现并不抢眼的情况下，城东方位成交量一直处于各行政区中上水平，可见城东方位也受到众多置业者的认可。城西和城中成交量环比上周上涨 65.8%和 20.8%，成交套数分别为 346 套和 36 套，成交面积分别为 2.59 万平方米和 0.38 万平方米。城南和城北成交量出现下调，两个区域成交套数分别为 274 套和 265 套，成交面积分别为 3.29 万平方米和 1.71 万平方米，环比上周下降 21.7%和 20.2%。不能看出城北成交产品中，小户型成交量占比较高。

图 8：各方位商品住宅成交概况



(数据来源：成都市房管局)

表 3：各方位成交量涨跌概况

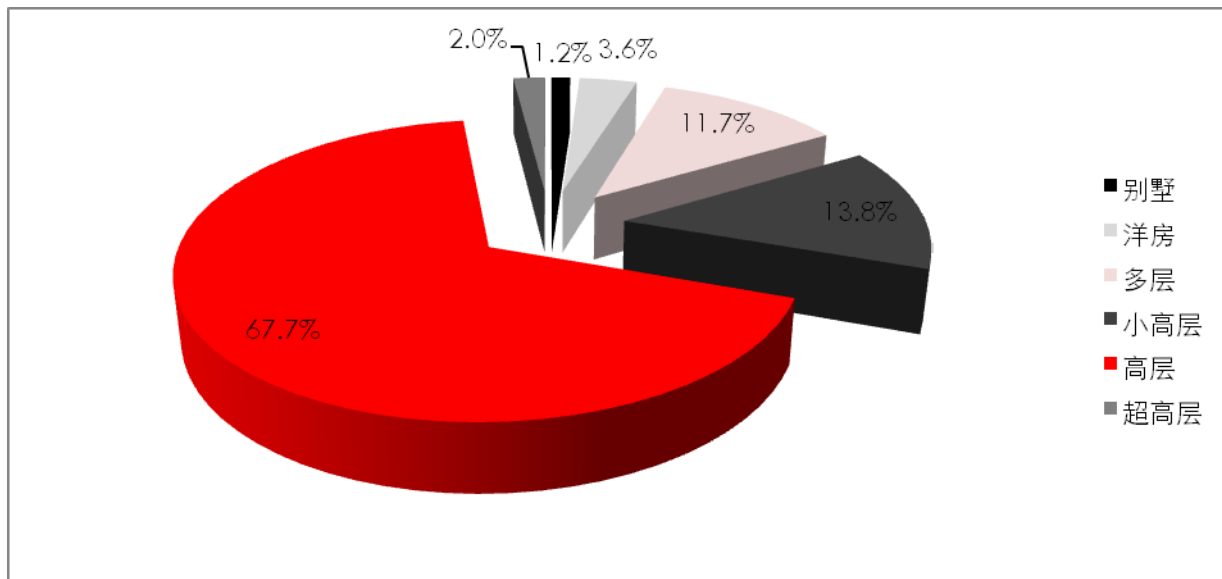
方位	环比涨跌幅
城中	20.8%
城东	41.3%
城南	-21.7%
城西	65.8%
城北	-20.2%

(数据来源: 成都市房管局)

● 高层建筑最热销

本周各建筑类型成交量当中, 高层建筑占比虽有所下滑, 但仍然占成交总量的 67.7%之多。小高层成交量超过多层, 两者占比分别为 13.8%和 11.7%。其他产品占比较少, 洋房、超高层及别墅成交量分别占比 3.6%、2.0%和 1.2%。

图 9: 各建筑类型商品住宅成交概况

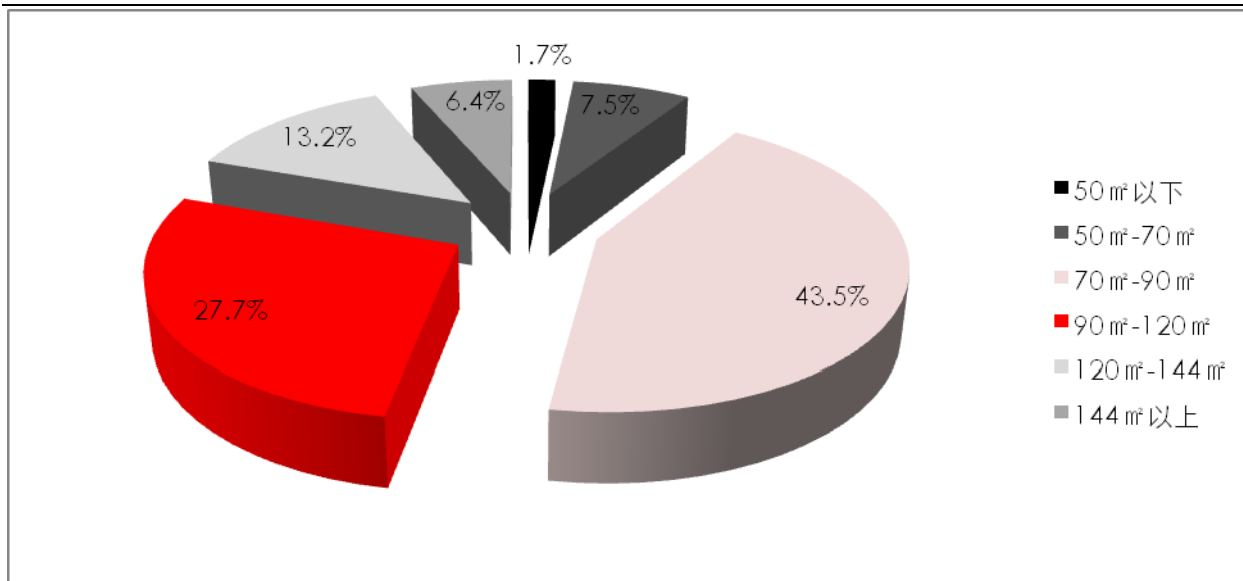


(数据来源: 成都市房管局)

● 本周中小户型仍为成交市场主力

本周成交商品住宅中, 成交户型面积分布仍然为纺锤装, 面积在 70 m²-90 m²的户型成交量占比进一步扩大, 本周达到 43.5%, 较上周又扩大了 5.2 个百分点。90 m²-120 m²的户型成交量占比较上周下降 0.9 个百分点, 本周占成交总量的 27.7%。120 m²-144 m²和 144 m²以上面积段的大户型成交量略少, 分别占成交总量的 13.2%和 6.4%。50 m²以下 50 m²-70 m²的产品分别占成交总量的 1.7%和 7.5%。

图 10: 各面积段商品住宅成交概况

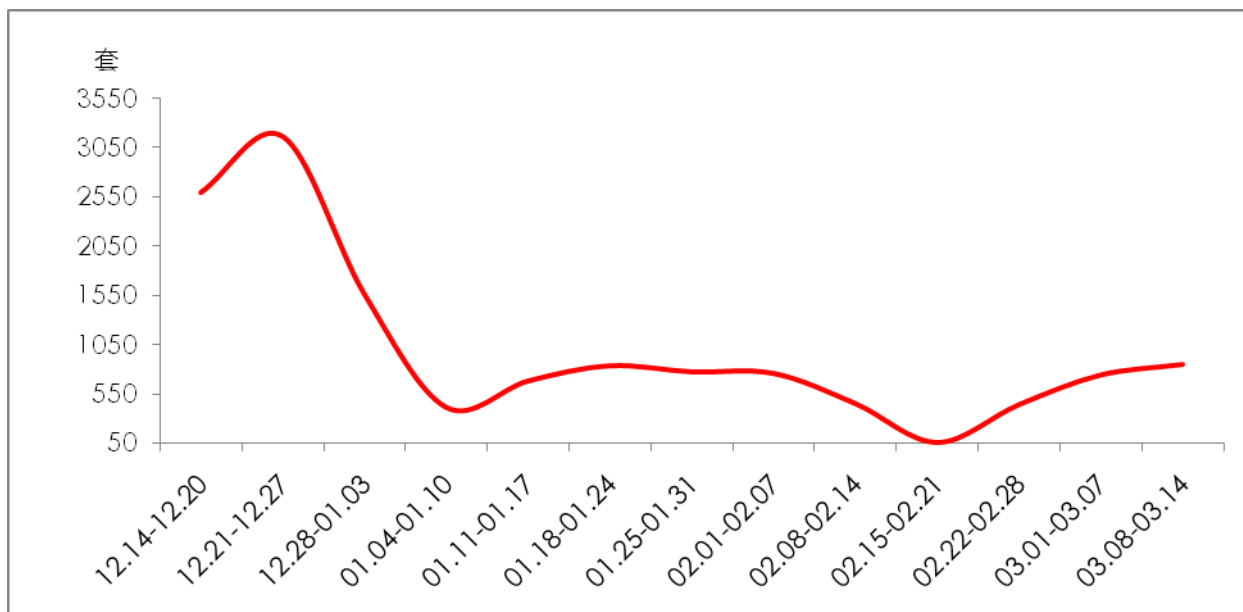


(数据来源: 成都市房管局)

二手住宅成交稳步回升

本周二手住宅成交量走势继续反弹,成交套数为 854 套,成交面积 7.16 万方,环比分别增加 14.3% 和 9.8%,成交市场逐步摆脱假期影响走上正轨,本周成交量已经达到了 2010 年以来的单周最高点,预计未来一段时间内,单周成交量将保持在 800-1000 套/周。

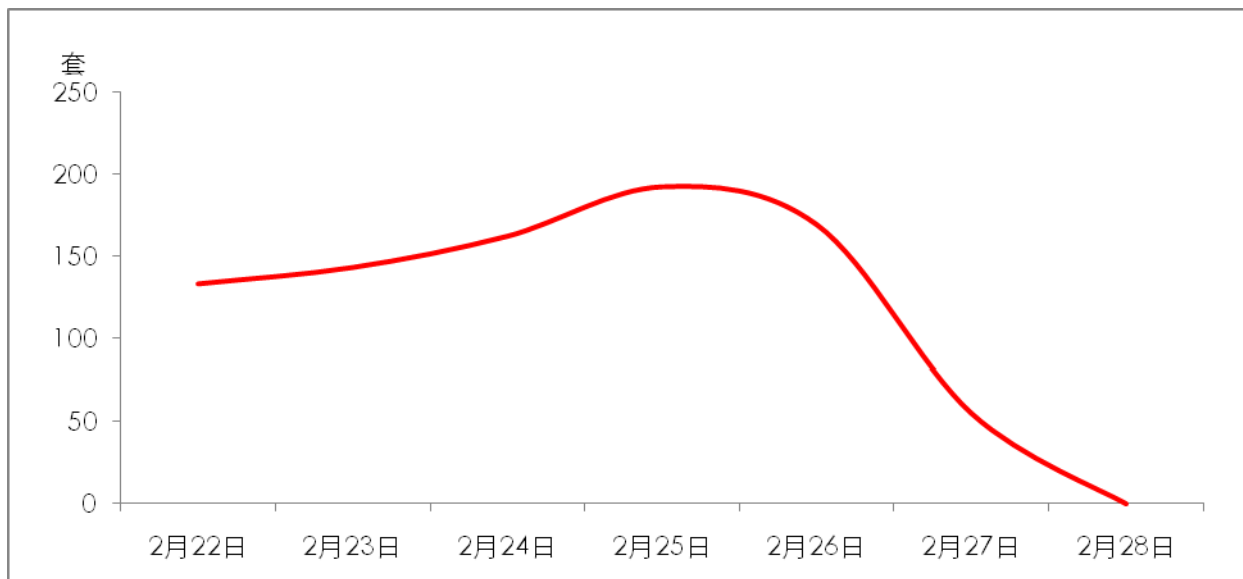
图 11: 成都市主城区每周二手住宅成交量走势



(数据来源: 成都市房管局)

本周前五日日均成交量为 160 套/天，成交量呈现逐日上升的趋势，而周末成交量走势出现明显萎缩的趋势，单周日均成交量 122 套/天。

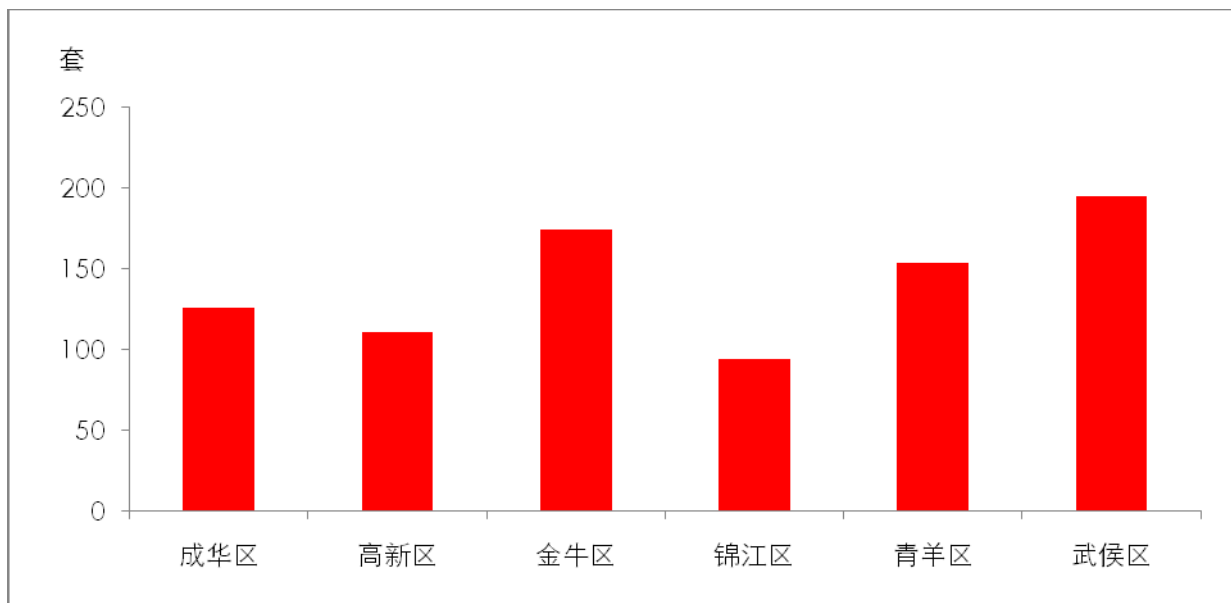
图 12: 成都市主城区单周二手住宅成交量走势



(数据来源: 成都市房管局)

本周除锦江区外其他行政区的二手住宅成交量较上周都有所增长，其中武侯区成交二手住宅 195 套，成交套数居各行政区首位，成交量环比上周增长 42.3%。金牛区成交二手住宅 174 套，环比增长 16.8%。青羊区、成华区、高新区和锦江区分别成交二手住宅 154 套、126 套、111 套和 94 套，涨跌幅分别为 21.3%、5.9%、52.1%和-11.3%。

图 13: 各行政区二手住宅成交量概况



(数据来源: 成都市房管局)

重点项目最新资讯

表 4: 重点项目最新资讯

项目名称	价格(元/平米)	最新动态
华润二十四城	10000	现主推 74-89 m ² 与 130-170 m ² 面积区间房源, 一次性付款优惠 2%, 按揭优惠 1%
华润凤凰城	8200	一次性 2.5%, 按揭 1.5%
华润翡翠城	11000	一次性 2%, 按揭 1%
万科金润华府	—	一期已经售罄, 2 期正在接受咨询登记
万科魅力之城	7200	约 73 万/套起, 110-180 m ² 精装房正在热销, 购房优惠 1%
万科金色海蓉	—	金色海蓉二期 2 号楼即将公开, VIP 卡限量登记
万科金域西岭	8400	一次性 3.2%, 按揭 2.2%
中海兰庭	6800-10000	优惠后 6800-10000
中海翠屏湾	10000	82 m ² 特价一次性优惠 12%, 一次性 3.5%, 中海【部落阁】精装小户, 3 月推出
中海国际社区	8500-12000	主推【观园】83 平米-92 平米房源, 中海会 0.5% 一次性付款 1%
首创国际城	5800	主推 50-134 平米房源, 3 月成交客户, 即可获赠最高 3 万元家电红包
蓝光花满庭	6000	一口价优惠
金科一城	5700	网上房交会期间购房的购房者, 享普通优惠 15000 元。额外优惠 5000 元

一周小结、预测

一周小结

- **春节后土地第一拍公告发布，成交情况值得期待**

3月11日成都市发布7宗拍卖出让国有建设用地使用权公告,3宗挂牌出让国有建设用地使用权公告。拍卖出让国有建设用地净用地面积总计444.53亩,合29.64万平方米,总可建面积约89.93万平方米。挂牌出让国有建设用地净用地面积总计214.91亩,合14.33万平方米。

3月11日郫县发布1宗挂牌出让国有建设用地使用权公告。位于郫县新民场镇云凌村九社。净用地面积12.44亩,8294.43平方米,可建面积约为2.07万平方米。

- **主城区6个楼盘集中推出新房源**

据房管局数据显示,本周主城区共有6个楼盘领取预售许可证。其中城南推新房源的项目有3个,城西2个,城东只有1个。本周主城区商品住宅供应1428套供应面积为14.03万平方米。继上周商品住宅零供应后,本周供应量相对井喷,周供应量恢复今年一月平均水平。

- **主城区商品住宅成交量缓慢上行**

主城区商品住宅成交1388套,成交面积为12.61万平方米,环比上周波动幅度较小,成交套数与成交面积较上周分别环比增长11%和10.42%。本周成交量仍然无明显波动,成交量走势呈现平滑向上的态势。

由于本周供应量的相对井喷,供需比出现波动,供需比值上升至1.03,商品住宅存量增加40套,达到27305套。另外从供求产品建筑类型和户型面积来看,供求结构也是基本对称的。

- **二手房成交量逐步回升**

本周二手住宅成交量走势继续反弹,成交套数为854套,成交面积7.16万方,环比分别增加14.3%和9.8%,成交市场逐步摆脱假期影响走上正轨,本周成交量已经达到了2010年以来的单周最高点,

预计未来一段时间内，单周成交量将保持在 800-1000 套/周。

预测：两会后成都楼市更健康

两会的胜利闭幕给备受热议的楼市定下基调，保障性用房得到落实，加快廉租房和普通租赁房的建设，对棚户区进行改造，支持人们购买自住房和改善型用房，但仅限于低价位小户型产品，对投资投机性购房以及开发商囤地仍然坚持打压的政策。从两会政策我们不难看出，与会前并无巨大变化，政策体现出一定的连贯性和持续性。值得一提的是，抑制房价过快上涨的一系列政策并不等同于打击房地产市场，而是保证房地产市场的健康运行。从新政执行以来我们发现，成都与一线城市的市场走向截然不同，无论是成交量或是房价均呈现平稳前行的走势，而不像部分一线城市房地产市场在新年遭遇冰冻的局面。这说明新政调控效果具有针对性，对于成都这样以刚需为主的市场来讲，未来将保持稳定和乐观。

---完---



以上报告内容由**四川中原地产**提供

联系电话：028-86766488 传真：028-86767658

E-mail: sczy@centaline.com.cn

网址: <http://sc.centaline.com.cn>